

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินและงบประกอบ
รายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์
สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุป
นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ
ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุน
รวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดย
ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค
ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามีความเป็น
อิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ใน
ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ
ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับมานั้นเพียงพอและ
เหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการ ตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็น แยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ	การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ แสดงตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,119.37 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 67.44 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ ซึ่งประมาณจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญ และข้อสมมติฐานในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึง • อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า • อัตราการให้เช่าพื้นที่ และ • อัตราคิดลด ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และ การใช้ดุลยพินิจ และข้อ 7 สำหรับรายละเอียดของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าโดยสรุป มีดังนี้ - ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ และทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ออกแบบไว้ - ประเมิน ความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของผู้ประเมินราคา และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา - สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ประเมินข้อสมมติฐานและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยทดสอบข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณต่างๆ ดังนี้ • อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า และอัตราการให้เช่าพื้นที่ • กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งประมาณการจากรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น และค่าใช้จ่าย • อัตราคิดลด - ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะรายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้น เมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลเพื่อให้ผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการองค์กร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตน์ชัชวาลย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6549

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ 2564

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบแสดงฐานะทางการเงิน

		บาท	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน : 3,126,983,209 บาท	7, 22	3,119,368,397	3,115,982,674
31 ธันวาคม 2562 : 3,057,793,306 บาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน : 68,453,000 บาท	8, 22	68,649,367	92,490,147
31 ธันวาคม 2562 : 92,000,000 บาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 9	70,986,060	62,618,709
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	6,10	125,828,109	15,599,101
จากดอกเบี้ย	6	847	3,791
จากกรมสรรพากร		2,616,872	2,979,097
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		77,088	142,165
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	11	30,712,151	39,450,405
สินทรัพย์อื่น		2,889,427	3,816,686
รวมสินทรัพย์		3,421,128,318	3,333,082,775
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	40,000,000	-
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		2,413,099	160,193
อื่น	6	33,783,341	23,071,426
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6	13,453,861	15,594,033
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	6	77,220,914	94,934,005
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13	67,923,622	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	14	204,110,852	202,993,092
รวมหนี้สิน		438,905,689	336,752,749
สินทรัพย์สุทธิ		2,982,222,629	2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	16	2,880,000,000	2,880,000,000
กำไรสะสม	17	102,222,629	116,330,026
สินทรัพย์สุทธิ		2,982,222,629	2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.3549	10.4039
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		288,000,000	288,000,000
		กรรมการ	
		()	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนโดยใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนด หรือสัญญาเลขที่	พื้นที่	ที่ตั้ง	อาคารเลขที่	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	(ไร่-งาน-ตร.วา)			(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
สิทธิการเช่าอาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด									
-	-	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	72	458,532,338	441,000,000	13.83	458,532,338	450,000,000	14.03
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ พอร์โต้ ซิโน									
120935	10-2-19.3	ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี	99/120-124	915,105,164	868,000,000	27.23	915,105,164	920,000,000	28.67
117043	3-1-55.8	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร							
117042	0-0-84.9								
สิทธิ์เช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารและสังหาริมทรัพย์ - โครงการ ยูดี ทาวน์									
907490226	23-1-69.9	ถนนโพศรี ตำบลหมากแข้ง	99/9	1,527,363,033	1,577,368,397	49.48	1,458,173,130	1,520,000,000	47.37
901608085	0-3-81.7	อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี							
907608086									
กรรมสิทธิในห้องชุดวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์									
988/1, 988/2, 988/3		อาคาร โนเบิล โซโล ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท	1	225,982,674	233,000,000	7.31	225,982,674	225,982,674	7.04
988/4, 988/5, 988/6		แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร							
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				3,126,983,209	3,119,368,397	97.85	3,057,793,306	3,115,982,674	97.11

กรรมการ
()

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนโดยใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ
					มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)			มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส	-	-	-	-	-	13,000,000	13,081,550	0.41
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มทุน	-	-	-	-	-	12,000,000	12,084,262	0.38
กองทุนเปิดทหารไทยธนไพบูลย์	-	-	-	-	-	44,000,000	44,310,502	1.38
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	-	-	-	-	-	23,000,000	23,013,833	0.72
กองทุนเปิดเค บริหารเงิน			68,453,000	68,649,367	2.15	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			68,453,000	68,649,367	2.15	92,000,000	92,490,147	2.89
รวมเงินลงทุน			3,195,436,209	3,188,017,764	100.00	3,149,793,306	3,208,472,821	100.00

กรรมการ
()

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หมายเหตุ	บาท	
		สำหรับรอบระยะเวลา	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562
		31 ธันวาคม 2563	(วันจัดตั้งกองฯ) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	6	388,325,230	187,936,300
ดอกเบี้ยรับ		72,305	382,639
รายได้อื่น		542,168	-
รวมรายได้จากการลงทุน		388,939,703	188,318,939
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6, 20.1	17,956,465	8,382,593
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6, 20.2	7,582,490	3,617,772
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	20.3	925,315	574,817
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	6, 20.4	13,360,062	6,246,731
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	6, 20.5	89,022,133	50,520,870
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,316,644	862,312
ค่าใช้จ่ายรอตบัญชีตัดจำหน่าย	11	8,738,254	4,169,242
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,871,452	1,257,661
ต้นทุนทางการเงิน		13,476,563	957,021
รวมค่าใช้จ่าย		154,249,378	76,589,019
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		234,690,325	111,729,920
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(400,243)	164,030
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(293,780)	490,147
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(67,441,299)	58,781,129
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(68,135,322)	59,435,306
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		166,555,003	171,165,226
		กรรมการ	
		(	)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ	บาท	
	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองฯ) จนถึง
	31 ธันวาคม 2563	วันที่ 31 ธันวาคม 2562
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	234,690,325	111,729,920
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(400,243)	164,030
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(293,780)	490,147
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(67,441,299)	58,781,129
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	166,555,003	171,165,226
เงินสดที่ได้รับจากการออกหน่วยทรัสต์	16	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	18	(180,662,400)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด	(14,107,397)	2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	2,996,330,026	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	2,982,222,629	2,996,330,026

กรรมการ
()

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบกระแสเงินสด

	บาท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองฯ) จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	166,555,003	171,165,226
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(3,057,793,306)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(171,904,000)	(157,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	195,050,757	65,164,030
ต้นทุนทางการเงิน	13,476,563	957,021
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(110,229,008)	(15,599,101)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	2,944	(3,791)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้กรมสรรพากร	362,225	(2,979,097)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(699,781)	(422,664)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	8,738,254	(39,450,405)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	927,259	(3,816,686)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	10,711,915	23,071,426
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,689,393)	16,466,293
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	(17,713,091)	94,934,005
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,589,321)	-
ขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	400,243	(164,030)
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	293,780	(490,147)
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	67,441,299	(58,781,129)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	159,135,648	(2,964,742,355)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	-
เงินสัรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	-	202,993,092
เงินสัรับจากการออกหน่วยทรัสต์	-	2,880,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(180,662,400)	(54,835,200)
จ่ายดอกเบี้ย	(10,105,897)	(796,828)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(150,768,297)	3,027,361,064
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิในระหว่างปี/งวด	8,367,351	62,618,709
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	62,618,709	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	70,986,060	62,618,709
	กรรมการ	
	(	)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการดังนี้

ก) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์
ข) บริษัท เซษฐโชติ จำกัด	สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
ค) บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน
ง) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สำหรับโครงการ โนเบิล โฮโล

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

3.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพ และตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยจัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นให้ยึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยเป็นเกณฑ์

งบการเงินฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นเป็นกาลเฉพาะ

3.2 แนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้ใหม่

แนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้ใหม่และให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

กองทรัสต์ได้นำแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

แนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวได้กำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ให้กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ผู้บริหารของกองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบต่องบการเงินจากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติในเรื่องดังต่อไปนี้

3.2.1 แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทุกประเภทจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้น เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้น หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

3.2.2 แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสัญญาเช่า

การบัญชีสำหรับผู้เช่า

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา

กองทรัสต์รับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปโดย กองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่าแทนการรับรู้ค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่า

การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

	บาท
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	116,251,203
<u>หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัตถบัญญัติ</u>	<u>(45,738,260)</u>
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติ	70,512,943
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	<u>70,512,943</u>

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่า

แนวปฏิบัติทางบัญชีไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญ

ผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงิน

การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวมาถือปฏิบัติ มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนี้

	บาท		
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	รายการปรับปรุง ตามแนวปฏิบัติ ทางบัญชี	ปรับปรุงใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
<u>สินทรัพย์</u>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,115,982,674	70,062,163	3,186,044,837
<u>หนี้สิน</u>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15,594,033	(450,780)	15,143,253
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	70,512,943	70,512,943

3.2.3 การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

สำหรับค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งเคยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอตัดจ่ายและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายเป็นเวลา 5 ปี โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 กองทรัสต์เลือกที่จะทยอยรับรู้ค่าใช้จ่ายรอตัดจ่ายต่อไปตามระยะเวลาที่คงเหลือ เพื่อความสม่ำเสมอในการนำเสนองบการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอตัดจ่ายเป็นจำนวนเงิน 31 ล้านบาท หากต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งจำนวน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับจำนวนเงิน 2,952 ล้านบาท หรือ 10.25 บาทต่อหน่วย

- 3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานและแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้ใหม่และมีการเปลี่ยนแปลงที่เริ่มในหรือวันที่ 1 มกราคม 2563

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ต้องประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีข้อบ่งชี้หรือเกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน และกำหนดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้นมีผลกระทบต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างไร และใช้ความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์

- 3.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานและแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้ใหม่และมีการเปลี่ยนแปลงที่เริ่มในหรือวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชี ได้ปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความและแนวปฏิบัติทางบัญชีหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีขึ้นเพื่อให้เนื้อหาเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชี

ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ประเมินแล้วว่าการนำมาตรฐานที่ปรับปรุงข้างต้นมาถือปฏิบัติ ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์อย่างเป็นสาระสำคัญ ยกเว้น เรื่องดังต่อไปนี้

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน

กรอบแนวคิดได้ปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน และเกณฑ์ในการรับรู้รายการสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน โดยมีการเพิ่มเติมหลักการและแนวปฏิบัติในเรื่องต่อไปนี้

- การวัดมูลค่ารายการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยที่ต้องพิจารณาในการเลือกเกณฑ์การวัดมูลค่า
- การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงการจัดประเภทรายการรายได้และค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- การตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินออกจากงบการเงิน

นอกจากนี้ กรอบแนวคิดนี้ยังอธิบายเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามที่ การใช้ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการจัดทำข้อมูลทางการเงิน โดยการปรับปรุงกรอบแนวคิดทำให้การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดใน TFRS หลายฉบับ ได้แก่ TAS 1 TAS 8 TAS 34 TAS 37 TAS 38 TFRS 2 TFRS 3 TFRS 6 TFRIC 20 TFRIC 22 และ TSIC 32

3.5 แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังไม่สิ้นสุด ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์เลือกปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในเรื่องดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กองทรัสต์เลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้คำนวณของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งกองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหน่วยลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

นโยบายการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ก่อน 1 มกราคม 2563

กองทรัสต์พิจารณาค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้คงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หมายถึง ผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การคำนวณเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

นโยบายการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563

กองทรัสต์ใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการประเมินการด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยพิจารณาจัดกลุ่มประเภทของลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้ ซึ่งพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีต การคาดการณ์ในอนาคตจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์

กองทรัสต์ประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนตัวได้เสียของกองทรัสต์ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้บริหารที่สำคัญ และกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการฟอร์โต้ ชีโน
บริษัท เซชชูโชติ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โนเบิล โซโล
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอันนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อม สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งนำมาใช้กับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4.8 เครื่องมือทางการเงิน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทน (ราคาของการทำการ) โดยต้นทุนในการทำการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินนั้นสิ้นสุดลง หรือได้ถูกโอนสิทธิตามสัญญาที่นั้นให้กับผู้อื่น

การตัดรายการหนี้สินทางการเงิน

กองทรัสต์จะตัดรายการหนี้สินทางการเงิน (หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงิน) ออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุดลง

4.9 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์บันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน กองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

5. การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

5.1 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้โดยตรง ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการขึ้นค่าเช่า

5.2 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์กำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก โดยกองทรัสต์พิจารณาจากข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

สำหรับการเช่าสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักคือระยะเวลาของโครงการและวัตถุประสงค์ของการใช้สินทรัพย์

กองทรัสต์จะปรับปรุงอายุสัญญา เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยอาจจะเกิดจากกองทรัสต์ใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิ หรือกองทรัสต์มีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกองทรัสต์

การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กองทรัสต์ประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลในการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า สกุลเงิน และหลักประกัน

5.3 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์พิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่ไม่สามารถเก็บเงินได้ ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประเมินจากประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการรับชำระหนี้ ควบคู่กับการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคต

6. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี/งวด กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

		บาท	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่
นโยบาย	การกำหนดราคา	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	อัตราตามสัญญา	229,137,086	108,247,150
รายได้ดอกเบี้ย	อัตราตลาด	41,564	377,068
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20	17,956,465	8,382,593
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20	13,360,062	6,246,731
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20	7,582,490	3,617,772
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20	87,566,599	50,233,585

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	บาท	
	2563	2562
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	34,249,671	40,126,301
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	103,486,195	3,828,914
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	414	2,020
เจ้าหนี้อื่น	28,226,168	17,211,731
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,081,361	13,739,032
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	25,165,291	40,510,168

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	บาท			
	2563		2562	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,527,363,033	1,577,368,397	1,458,173,130	1,520,000,000
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	458,532,338	441,000,000	458,532,338	450,000,000
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	915,105,164	868,000,000	915,105,164	920,000,000
โครงการ โนเบิล โซโล	225,982,674	233,000,000	225,982,674	225,982,674
รวม	3,126,983,209	3,119,368,397	3,057,793,306	3,115,982,674

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	บาท	
	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี/งวด – ตามรายงานเดิม	3,115,982,674	-
รายการปรับปรุงตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี	70,062,163	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี/งวด – หลังปรับปรุง	3,186,044,837	-
ซื้อเพิ่ม	-	3,057,793,306
บวก รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	764,859	(591,761)
หัก ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(67,441,299)	58,781,129
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี/งวด	3,119,368,397	3,115,982,674

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยนแปลงได้ ดังนี้

	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	92 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ)	2 - 12	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8 - 10	มูลค่ายุติธรรมลดลง

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาเช่าช่วง เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

ก. โครงการ ยูดี ทาวน์

ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,313 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 48,765 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเช่าลงทุนใน (i) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน และ (ii) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลาประมาณ 4 ปี โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,271 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 45,279 ตารางเมตร

ข. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 5,019 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด รวมทั้งสิ่งติดตั้งโครงสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ เป็นระยะเวลาประมาณ 13 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 5,019 ตารางเมตร

ค. โครงการ พอร์โต้ ซิโน

ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 43,814 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ เป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารและงานระบบสาธารณูปโภค ของโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 33,694 ตารางเมตร

ง. โครงการ โนเบิล โซโล

กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวมประมาณ 1,424 ตารางเมตร

กองทรัสต์ได้จัดจ้างกรรมการสิทธิในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และโครงการฟอร์ตชิโน) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12 และ 14

8. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	บาท					
	2563			2562		
	กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน			กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส	-	-	-	13,000,000	81,550	13,081,550
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มทุน	-	-	-	12,000,000	84,262	12,084,262
กองทุนเปิดทหารไทยธนไพบูลย์	-	-	-	44,000,000	310,502	44,310,502
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	-	-	-	23,000,000	13,833	23,013,833
กองทุนเปิดเค บริหารเงิน	68,453,000	196,367	68,649,367	-	-	-
รวม	68,453,000	196,367	68,649,367	92,000,000	490,147	92,490,147

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	บาท	
	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินลงทุนในหลักทรัพย์คงเหลือต้นปี/งวดเพิ่มขึ้น	92,490,147	-
จำหน่าย	171,904,000	157,000,000
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(195,050,757)	(65,164,030)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(400,243)	164,030
เงินลงทุนในหลักทรัพย์คงเหลือปลายปี/งวด	(293,780)	490,147
	68,649,367	92,490,147

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

	2563		2562	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	บาท
เงินฝากธนาคาร - ประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	0.05 - 0.10	34,249,671	0.375	40,126,301
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.05	36,736,389	0.22 - 0.50	22,492,408
รวม		70,986,060		62,618,709

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 10 ล้านบาท มีข้อจำกัดการใช้เนื่องจากเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แยกตามอายุหนี้คงค้าง นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	2563	2562
อายุหนี้คงชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	11,907,918	9,751,173
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	67,927,520	5,590,864
3 - 6 เดือน	42,785,907	257,064
เกิน 6 เดือน	3,206,764	-
รวม	125,828,109	15,599,101

ในเดือนมีนาคม 2563 องค์การอนามัยโลกประกาศว่าการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) เป็นโรคระบาดซึ่งยังคงแพร่กระจายไปทั่วโลก ผลที่ตามมาของการแพร่กระจายโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2563

กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับผู้เช่าบางรายเกี่ยวกับเงื่อนไขในการชำระ โดยแบ่งชำระค่าเช่าเป็นงวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ถึง มิถุนายน 2564

11. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	บาท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นปี/งวด	39,450,405	-
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นในระหว่างปี/งวด	-	43,619,647
<u>หัก</u> ตัดจำหน่ายระหว่างปี/งวด	(8,738,254)	(4,169,242)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายปี/งวด	30,712,151	39,450,405

12. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะสั้นต้นปี	-	-
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	80,000,000	-
<u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างปี	(40,000,000)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นปลายปี	40,000,000	-

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 80.00 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดจ่ายชำระคืนภายในไตรมาส 4 ปี 2563 และไตรมาส 2 ปี 2564 โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

กองทรัสต์ใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันเดียวกับเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวตามหมายเหตุ 14

13. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

	บาท
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 – ตามรายงานเดิม	-
รายการปรับปรุงตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี	70,512,943
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 – หลังปรับปรุง	70,512,943
<u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างงวด	(2,589,321)
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	67,923,622

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีรายละเอียดดังนี้

	บาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	1,836,842
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	5,019,339
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	61,067,441
รวม	67,923,622

14. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	210,000,000	210,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอตตัดบัญชี	(5,889,148)	(7,006,908)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	204,110,852	202,993,092

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 210 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 9 ปี ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนทุกเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี และเริ่มจ่ายครั้งแรกภายในไตรมาส 3 ปี 2563 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนสิทธิห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการโนเบิล โซโล ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- 2) การโอนสิทธิที่จะถอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคาร และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการพอร์โต้ชีโน)
- 3) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการพอร์โต้ชีโน)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น เริ่มจ่ายครั้งแรกภายในไตรมาส 2 ปี 2564 การชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2572 โดยอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ MLR-0.50 – MLR-3.25

15. รายได้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าสังหาริมทรัพย์และให้บริการอื่น และประเมินแล้วว่าเป็นภาระที่ต้องปฏิบัติตามภาระเดียว และจะรับรู้รายได้จากสัญญาตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

กองทรัสต์จะรับรู้รายได้จากการให้เช่าและให้บริการก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้นแล้ว และเมื่อลูกค้ามีอำนาจในการควบคุมในบริการนั้นด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับ

16. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดตั้งกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน 2,880 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 288 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

17. กำไรสะสม

	บาท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562
กำไรสะสมต้นปี/งวด	116,330,026	-
<u>บวก</u> การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	234,690,325	111,729,920
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(400,243)	164,030
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(293,780)	490,147
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(67,441,299)	58,781,129
<u>หัก</u> การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (หมายเหตุ 18)	(180,662,400)	(54,835,200)
กำไรสะสมปลายปี/งวด	102,222,629	116,330,026

18. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

			(หน่วย: บาท)
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
27 กุมภาพันธ์ 2563	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562	0.2000	57,600,000
13 พฤษภาคม 2563	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563	0.2000	57,600,000
13 สิงหาคม 2563	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563	0.1000	28,800,000
11 พฤศจิกายน 2563	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563	0.1273	36,662,400
			<u>180,662,400</u>

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

			(หน่วย: บาท)
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
12 พฤศจิกายน 2562	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562	0.1904	<u>54,835,200</u>

19. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	บาท	
	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
		ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.56	5.79
<u>อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</u>		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	2,982,222,629	2,996,330,026
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/ งวด (ร้อยละ)	5.15	2.59
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	12.98	6.37
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน ระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	2.55	100.74
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	2,996,703,408	2,954,056,604

20. ค่าใช้จ่าย

20.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

20.2 ค่าธรรมเนียมทรีดี

ทรีดีของกองทรีดีจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรีดี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรีดี และรับรองโดยทรีดีตามที่ระบุไว้ในสัญญา

20.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรีดี คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

20.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรีดี

ผู้จัดการกองทรีดีมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรีดี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรีดี ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรีดีชำระเป็นรายเดือน และคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรีดี
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่กองทรีดีจะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

20.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรีดีมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่าง ๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย และภาษีโรงเรือน เป็นต้น

21. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรีดีได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารมีจำนวนเงินรวม 437 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 15 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

22. การวัดมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	บาท		
	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	3,119,368,397	3,119,368,397
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	68,649,367	-	68,649,367
รวม	68,649,367	3,119,368,397	3,188,017,764

23. ภาระผูกพัน

23.1 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20

23.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและบริหารอสังหาริมทรัพย์สามแห่ง เป็นจำนวนเงิน 35.30 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาภายใน 1 ปี สำหรับปีถัดไป อัตราค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.50 ต่อปีในปีถัดไป

24. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

25. ความเสี่ยงทางการเงิน

25.1 นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายการออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

25.2 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ตามมูลค่ายุติธรรม และจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2563			
	มีอัตราดอกเบี้ย	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
	ลอยตัว	คงที่		
สินทรัพย์/หนี้สินทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	70,986,060	-	-	70,986,060
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	68,649,367	68,649,367
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	125,828,109	125,828,109
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	847	847
ลูกหนี้จากกรมสรรพากร	-	-	2,616,872	2,616,872
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	-	-	40,000,000
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	2,413,099	2,413,099
เจ้าหนี้อื่น	-	-	33,783,341	33,783,341
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	13,453,861	13,453,861
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	67,923,622	-	67,923,622
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	204,110,852	-	-	204,110,852

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2562			
	มีอัตราดอกเบี้ย	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม
	ลอยตัว	คงที่		
สินทรัพย์/หนี้สินทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	62,618,709	-	-	62,618,709
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	92,490,147	92,490,147
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	15,599,101	15,599,101
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	3,791	3,791
ลูกหนี้จากกรมสรรพากร	-	-	2,979,097	2,979,097
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	160,193	160,193
เจ้าหนี้อื่น	-	-	23,071,426	23,071,426
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	15,594,033	15,594,033
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	202,993,092	-	-	202,993,092

25.3 ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

26. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตรา 0.1273 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนวันที่ 23 มีนาคม 2564

27. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564